

■ 微微一控很温柔

济南楼市调控新政,如何落实是关键

调控着重于拍地,只能微微降温

没有限购限贷,调控管用吗?针对新出台的政策,有专家认为部分措施会对济南楼市起到一定的降温作用,但关键是监管要落到实处。同时,部分条款在执行中会遇到一定困难,对房地产市场的效果或许不明显。

针对济南房地产调控政策,本报对于几个关键措施进行解读。而专家也表示,调控政策出台后,政府的工作也应立即跟上。

济南经十路到舜华南路再到旅游路,两侧密密麻麻全是在建和竣工的房子。

本报记者 周青先 摄



本报记者 喻雯 魏新丽
刘雅菲

缩短缴款时间 中小房企拍地更难

针对地王频出的市场,此次通知中也出台了明确的措施降温。“竞买保证金比例的提高,对房企的资金提出了更高的要求,提高了土地竞拍的门槛。”一家大型房企相关负责人表示,对房企影响最大的是缩短土地出让价款缴纳时间。

“凡溢价率超过100%的,土地出让价款应在出让合同签订之日起15日内全部缴清。这个政策对资金的要求太高了,好多中小房企根本没有能力达标。”该人士说,对比原来的政策,房企缴纳土地款的时间从原来的6个月缩至现在的半个月。

根据原来的政策,如果土地溢价成交,要在30天内交齐起始价部分的50%加上溢价部分的全部款项。签订合同6个月后,要全部付清土地款。该人士坦言,一般房企拿地后,土地款的支付除了自持资金外,更多的需要融资,周期大约在3至4个月。新的政策实行后,很多房企尤其是实力不足的中小企业很难承受,这也限制中小企业参与竞拍。

省城东部一家大型房企负责人坦言,政策可以在一定程度上降低土地竞拍温度。但是今年济南地区不少房企,尤其是一线企业并不差钱。对于一些优质地块,这些企业也会志在必得,从这个角度来看,政策并不能完全限制抢地大战。

该人士说,最根本的政策是真正加大土地的供应。目前来看,很多地块都是捆绑成片出让,捆绑一个项目出让,这样势必造成企业的拼死争夺。如果把这些分成多个地块出让,对于市场降温也是一个好的措施。

对在售项目价格指导 剑指开发商随意涨价

由于今年楼市火热,开发商着急赶上行情卖房。部分开发商趁火打劫,在没有预售许可证的情况下便开始卖房,如

帝华鸿府就被曝出没有预售证就开卖。

此次《通知》再次强调没有预售证不允许销售。山东师范大学城市与房地产研究中心主任程道平认为,没有预售证就进行前期认筹,本身是违规行为。但是此前这种现象楼市中较为普遍,关键在于缺少监管手段。

“要监管需要及时发现、及时核实,需要一定的人力和手段。”程道平说。此前曝出的此类违规行为多为市民举报,很少有政府主动监管。

另外,对于预售的价格,《通知》也做出了规定。“开发企业申请商品房预售许可时,应根据实行价格申报,根据项目品质、区域等条件合理定价。对预售报价明显高于项目前期成交价格或周边同类在售项目价格的,实施必要的价格指导。”

这将矛头指向了随意涨价的部分开发商。济南东部的景和山庄,曾在一个月内疯涨6000元。程道平认为,对于价格指导的手段,关键是要制定指导原则。“怎么来指导?定价在什么浮动范围内是正常的?政府需要划定一个合理的范围,并向社会公布。”程道平说,“不公布根据什么来定价呢,开发商也无法搞清政府的意思。”

禁止捂盘惜售 房企或放弃预售

《通知》对预(销)售进行了规范,强化商品房预(销)售行为监管,并强调严厉打击捂盘惜售等扰乱房地产市场秩序行为。满足预售条件的商品住宅项目,应当一次性申请预售。已取得预售许可的商品住房项目,开发企业须在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格,严格按申报价格明码标价对外销售并及时网签,不得非法挪用商品房预售资金。

今年济南拍出唐冶地王后,周边楼盘很多都通过封盘来涨价。而也有开发商看到楼市行情火热,就捂盘惜售,挤牙膏一样往外推房源,有的一次只推出一个单元。

《通知》对这种现象进行了限制,对违反相关规定的开发

企业,依法暂停网签销售,记录不良行为,降低信用等级。业内人士认为,这种处罚相对较为严厉。

但是,如何认定商品住宅项目是否满足预售条件是个难题。“从法规上来讲,没有有效的措施要求开发商及时办理预售,毕竟预售是企业自主决策的行为,他们也可以干脆放弃预售,直接销售现房。”程道平说。“这个规定实施起来有一定困难,关键在于不好监督。假如企业自认为还没开始预售,也没有力量去催。”

杜绝恶意炒房 监管难落实到房企

《通知》第五条中对房产中介和承销机构的炒号倒号行为也进行了严厉打击。随着济南

楼市的升温,投资客的身影也逐渐增多,这其中不乏恶意炒号倒号的人群。他们多为中介、置业顾问等业内人士,利用手中关系和特权,钻监管的空子,进行恶意炒房。

据知情人士透露,6月30日后,济南房地产企业进入了全员炒房的时代,有置业顾问炒房赚50万。据媒体报道,9月东部某楼盘开盘,有人上午抢到号下午加价几万转手,也有人开盘现场公然加价卖号。这些人多为开发商内部人士或者与开发商关系密切的人,可以提前拿到一定数量的号然后出卖。在一些房地产企业内部,从渠道到策划、销售再到人力和行政,下至基层上到中高层,几乎所有部门和层次的员工都参与炒房,而且这种炒房行为得到公

司默许,属于半公开性质。

这种行为无疑让楼市虚火更旺,房价也被炒上去。因此,《通知》中规定,对违反本规定的企业和机构,依法终止其经营行为,并吊销资质和营业执照。

“只要主管部门对企业提出要求,严肃市场秩序,企业积极配合起来,这个很容易卡住。”程道平说,“从企业销售管理角度,政府要督促企业加强管理,选房的名字和签合同的名字一致起来,不一致就不允许,这并不难。”关键问题就是,监管会不会落实到每一个企业,每一笔交易上去。

屏蔽虚假房产数据 真数据能否准确及时

济南的商品房均价是多少?房价涨了还是跌了?涨了多少?哪一个片区的价格相对便宜……老百姓买房时,最为关心的就是价格。在目前的市场环境下,这些数据并没有实现信息公开。各个机构发布的数据各不相同,在一定程度上扰乱了购房者的预期和判断。

而《通知》中就指出,加强房地产信息公开,对群众关注度较高的房地产信息数据由相关主管部门及时准确向社会公布。

目前除了国家统计局每月18日公布的重点70个城市的变幅外,并没有准确的房价数据发布。济南市建设部门每月对外公布的仅仅是上个月的商品房网签数据,并没有房价的官方发布。

购房者获得房价信息的来源比较混杂,多是一些民间调研机构、房地产代理机构的数据。但是由于各家机构统计范围、方法等各不相同,发布的数据也不尽相同,不少机构为了自身利益,甚至故意制造虚假信息,这也给购房者带来了很大困扰。

“如果官方可以每月及时公布当月的房价数据,每个区域的波动变化等详细数据,对于引导购房者理性购房都是非常有利的帮助。”一业内人士称。



帝华鸿府曾曝出未取得预售证却进行预售,这种行为将来会被严查。
本报记者 周青先 摄

专家点评

加大土地供应还需公布明确计划

济南世联房地产顾问机构总经理朱江认为,这一次的调控目标是解决济南楼市的根本问题,并产生降低预期、适当降温的作用。他认为,济南房价这一轮的增长主要是因为去年到今年一系列限购限贷政策的取消,使楼市交易开始回暖,并且缓慢增长。

随着CBD等片区的拆迁,购买力迅速增加。先是二手房供不应求,随后这种高需求传导到新房,使市场上出现了断货的局面,推动了恐慌性购房。很多在未来几年有购房需求的市民担心房价继续上涨,提前开始购房。而投资者认为济南房价增长,也加入进来。

同时,如果开发商担心明年无房可卖,也会去不遗余力地抢地。“因此现在最根本的降低预期,增加供给”,但朱江认为,济南这一次在调控政策中虽然提出加大供地计划,但只是提出了一个意向,并没有拿出计划。“最好是能够有数据,说明大概在什么时候要向市场投放多少土地,这样才能够给市场真正释放积极的信号。”